

WPLYNĘŁO

05. 06. 2024

OPERAT SZACUNKOWY**NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR 2
POŁOŻONEJ W DĄBRÓWCE, GM. DOPIEWO
PRZY UL. JAWOROWEJ 14
ZAPISANEJ W KW NR PO1P/00212553/4**

Określona wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 2 (lokal mieszkalny) położonej w Dąbrówce przy ul. Jaworowej 14 zapisanej w KW nr PO1P/00212553/4 wraz z przynależnym udziałem wynoszącym 7539/14828 cz. w nieruchomości wspólnej (prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku), zapisanej w KW nr PO1P/00209595/6, wg stanu na dzień wizji lokalnej:

717 900 zł

słownie: siedemset siedemnaście tysięcy dziewięćset złotych

Opracowanie:



SPIS TREŚCI

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
2. PRZEDMIOT WYCENY
3. ZAKRES WYCENY
4. CEL WYCENY
5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO
6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOSCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIE
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA
13. ZAŁĄCZNIKI

Zał. nr 1. Mapa lokalizacji.

Zał. nr 2. Protokół z badania księgi wieczystej nr PO1P/00212553/4 z dnia 28 maja 2024 roku.

Zał. nr 3. Protokół z badania księgi wieczystej nr PO1P/00209595/6 z dnia 28 maja 2024 roku.

Zał. nr 4. Polisa ubezpieczeniowa.

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**1.1. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO****1.1.1. Położenie:**

Dąbrówka, ul. Jaworowa 14 m. 2, gm. Dopiewo.

1.1.2. Rodzaj nieruchomości: nieruchomość lokalowa

Najbliższe otoczenie stanowi analogiczna zabudowa mieszkaniowa. W bliskiej odległości mieszczą się punkty handlowo-usługowe (sklepy, stacja benzynowa), szkoła podstawowa oraz kościół. W odległości około 1 km przebiegają trasa kolejowa oraz znajduje się stacja kolejowa, zapewniająca szybki dojazd mieszkańców Dąbrówki do centrum Poznania. Dojazd do nieruchomości jest korzystny i odbywa się drogami o nawierzchniach utwardzonych: ulicą Poznańską o nawierzchni asfaltowej, a następnie ulicami wewnątrzosiedlowymi utwardzonymi kostką brukową. Bezpośredni dojazd zapewnia ulica Jaworowa, utwardzona kostką brukową.

Budynek, w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal, powstał w 2005 roku w technologii tradycyjnej. Posiada dwie kondygnacje nadziemne, nie jest podpiwniczony. Wybudowany został w zabudowie szeregowej. W każdym segmencie mieszczą się dwa lokale. Przed budynkiem przechodzi utwardzony kostką betonową chodnik. Właściciel lokalu w ramach udziału w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu korzysta z prawa do wyłącznego korzystania ogródka stanowiącego tylną część działki oraz jednego miejsca parkingowego znajdującego się pod drewnianą wiatą. Stan zagospodarowania działki korzystny. Działka porośnięta trawą, w całości ogrodzona płotem wykonanym z elementów drewnianych oraz płotem murowanym. Taras utwardzony kostką betonową.

Lokal mieszkalny nr 2 jest dwupoziomowy (parter z wyjściem na ogród oraz piętro). Dostęp do budynku odbywa się ze wspólnej klatki schodowej. Program funkcjonalny przedstawia się następująco: parter: korytarz, WC, salon z aneksem kuchennym, kl. schodowa; piętro: kl. schodowa, łazienka z WC, pokój, pokój. Lokal wykończony został średniej jakości materiałami, standard należy określić jako korzystny. Powierzchnia użytkowa lokalu – 75,39 m².

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru "DĄBRÓWKA" w gm. Dopiewo, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Dopiewo nr XXX/248/2000 z dnia 27 listopada 2000 roku, przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej (symbol 3MN/MU).

1.2. CEL WYCENY:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

1.3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

/określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej/

Określona wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 2 (lokal mieszkalny) położonej w Dąbrówce przy ul. Jaworowej 14 zapisanej w KW nr PO1P/00212553/4 wraz z przynależnym udziałem wynoszącym 7539/14828 cz. w nieruchomości wspólnej (prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku), zapisanej w KW nr PO1P/00209595/6, wg stanu na dzień wizji lokalnej:

717 900 zł

słownie: siedemset siedemnaście tysięcy dziewięćset złotych

1.4. DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY: 28 maja 2024 roku

1.5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO: 28 maja 2024 roku



2. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 2 zlokalizowana w Dąbrówce, gm. Dopiewo, przy ul. Jaworowej 14, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00212553/4.

Z prawem tym związany jest udział wynoszący 7539/14828 cz. w prawie własności gruntu i w częściach wspólnych budynku, zapisanych w prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księdze wieczystej nr PO1P/00209595/6.

3. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości lokalowej nr 2 położonej w Dąbrówce, gm. Dopiewo, przy ul. Jaworowej 14, wraz z udziałem wynoszącym 7539/14828 cz. w prawie własności gruntu i w częściach wspólnych budynku, zapisanych w prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księdze wieczystej nr PO1P/00212553/4, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej.

4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

5.1. PODSTAWA FORMALNA

Zleceniodawca: Szymon Kolasieński.

5.2. PODSTAWA MATERIALNO-PRAWNA

- 5.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz.U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463) z późniejszymi zmianami.
- 5.2.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832), z późniejszymi zmianami.
- 5.2.3. Kodeks Cywilny - Ustawa z dnia 23.04.1964 r. – tekst jednolity (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615).
- 5.2.4. Kodeks Postępowania Cywilnego z dnia 17.11.1964 r. – tekst jednolity (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667).
- 5.2.5. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r., poz. 1228) z późniejszymi zmianami.

5.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

5.3.1. O PRZEDMIOCIE WYCENY

- 5.3.1.1. Wizja lokalna przeprowadzona dnia 20 maja 2024 roku.
- 5.3.1.2. Badanie księgi wieczystej nr PO1P/00212553/4 z dnia 28 maja 2024 roku.
- 5.3.1.3. Badanie księgi wieczystej nr PO1P/00209595/6 z dnia 28 maja 2024 roku.

5.3.2. O RYNKU LOKALNYM

- 5.3.2.1. Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- 5.3.2.2. Informacje uzyskane w prasy specjalistycznej i Internecie.

6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- | | | |
|------|--|-------------------|
| 6.1. | Data sporządzenia wyceny | 28 maja 2024 roku |
| 6.2. | Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 28 maja 2024 roku |
| 6.3. | Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 20 maja 2024 roku |
| 6.4. | Data dokonania oględzin nieruchomości | 20 maja 2024 roku |

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

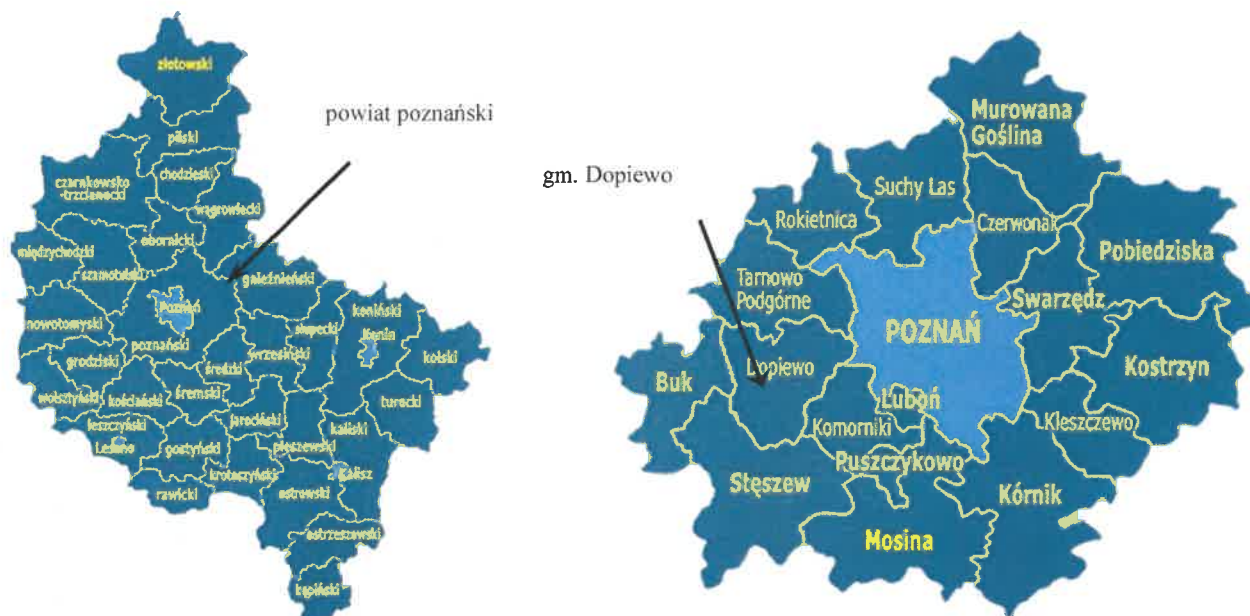
7.1. Opis wycenianej nieruchomości

Budynek, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny, zlokalizowany jest w Dąbrówce, gm. Dopiewo, przy ul. Jaworowej 14.

Gmina Dopiewo to gmina wiejska w województwie wielkopolskim, powiecie poznańskim. Położona jest przy zachodniej granicy Poznania. Na terenie gminy znajduje się 19 wsi i osad, w tym 11 wsi sołectkich. Siedziba gminy to Dopiewo, gdzie mieści się siedziba władz samorządowych. Najstarszą z miejscowości gminy Dopiewo jest Dąbrówka, gdzie w połowie IX wieku powstał gród, który był starszy od Poznania. Sołectwa gminy Dopiewo to: Dąbrowa, Dąbrówka, Dopiewiec, Dopiewo, Gołuski, Konarzewo, Pałędzie, Skórzewo, Trzcielina, Więckowice, Zakrzewo. Według danych z 2002 r. gmina Dopiewo ma obszar 108,1 km², w tym użytki rolne 71%, użytki leśne 15,9%, zbiorniki wodne 1,8%, nieużytki 0,6%, pozostałe 10,7%. Powołując się na dane z 31 sierpnia 2021 roku gminę zamieszkiwało 29 160 osób.

Teren gminy Dopiewo urozmaicają spore połacie lasów, jeziora oraz rezerwat przyrody – stanowiący część Wielkopolskiego Parku Narodowego. Szczególnie atrakcyjny jest rezerwat ornitologiczny, objęty ścisłą ochroną - Trzecielińskie Bagno. Obszar leży w granicach Wielkopolskiego Parku Narodowego w dolinie rzeki Samicy (z jeziorem Trzecielińskim), 4 km na północny zachód od Słeszewa, 5 km na południowy zachód od Konarzewa. Obejmuje obszar bagna i lasu o powierzchni 38,29 ha. Teren ten został włączony do Wielkopolskiego Parku Narodowego w 1996 r. Kiedyś znajdowało się tu dość liczne jezioro, natomiast obecnie największą powierzchnię zajmują szuwary i jest to miejsce lęgowe wielu gatunków ptaków wodnych i błotnych. Na terenie gminy znajdują się parki podworskie, zespoły zieleni parkowej o charakterze zabytkowym w Konarzewie, Więckowicach oraz Trzcielinie, Dąbrówce czy w Skórzewie.

Do niedawna gmina była ukierunkowana na rolnictwo jednak ulega to zmianie. Obszary położone bliżej Poznania to rejon bardziej intensywnej ekspansji pozarolniczych działalności gospodarczych oraz budownictwa mieszkaniowego.



Otoczenie

Najbliższe otoczenie stanowi analogiczna zabudowa mieszkaniowa. W bliskiej odległości mieszczą się punkty handlowo-usługowe (sklepy, stacja benzynowa), szkoła podstawowa oraz kościół. W odległości około 1 km przebiegają trasa kolejowa oraz znajduje się stacja kolejowa, zapewniająca szybki dojazd mieszkańców Dąbrówki do centrum Poznania. Dojazd do nieruchomości jest korzystny i odbywa się drogami o nawierzchniach utwardzonych: ulicą Poznańską o nawierzchni asfaltowej, a następnie ulicami wewnątrzsiedlowymi utwardzonymi kostką brukową. Bezpośredni dojazd zapewnia ulica Jaworowa, utwardzona kostką brukową.

Dokumentacja fotograficzna – otoczenie nieruchomości

Opis budynku

Budynek, w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal, powstał w 2005 roku w technologii tradycyjnej. Posiada dwie kondygnacje nadziemne, nie jest podpiwniczony. Wybudowany został w zabudowie szeregowej. W każdym segmencie mieszczą się dwa lokale. Przed budynkiem przechodzi utwardzony kostką betonową chodnik. Właściciel lokalu w ramach udziału w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu korzysta z prawa do wyłącznego korzystania ogródka stanowiącego tylną część działki oraz jednego miejsca parkingowego znajdującego się pod drewnianą wiatą. Stan zagospodarowania działki korzystny. Działka porośnięta trawą, w całości ogrodzona płotem wykonanym z elementów drewnianych oraz płotem murowanym. Taras utwardzony kostką betonową.

Dokumentacja fotograficzna - widok budynku

Stan zagospodarowania działki


Opis lokalu mieszkalnego

Lokal mieszkalny nr 2 jest dwupoziomowy (parter z wyjściem na ogród oraz piętro). Dostęp do budynku odbywa się ze wspólnej klatki schodowej. Program funkcjonalny przedstawia się następująco:

- parter
 - korytarz,
 - WC,
 - salon z aneksem kuchennym,
 - kl. schodowa,
- piętro,
 - kl. schodowa,
 - łazienka z WC,
 - pokój,
 - pokój.

Standard lokalu na dzień wizji:

- podłogi i posadzki: panele laminowane, płytki ceramiczne,
- ściany: malowane farbami emulsyjnymi, płytki ceramiczne,
- sufity: malowane farbami emulsyjnymi,
- stolarka okienna – PCV, wyposażona w rolety zewnętrzne
- stolarka drzwiowa płycinowa,
- drzwi wejściowe – typowe,
- grzejniki płytowe,
- zabudowa kuchenna o przeciętnym stanie użytkowym,
- szafa w stałej zabudowie w jednym z pokoi na piętrze,
- schody w konstrukcji stalowej z drewnianymi stopnicami,
- w łazience na piętrze znajduje się piec gazowy dwufunkcyjny.

Lokal wykończony został średniej jakości materiałami, standard należy określić jako korzystny.

Powierzchnia użytkowa lokalu – 75,39 m²

Położenie: parter i piętro

Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczna,
- wodna,
- kanalizacyjna,
- C.O. – piec gazowy, dwufunkcyjny z zamkniętą komorą spalania,
- domofonowa,
- telekomunikacyjna.

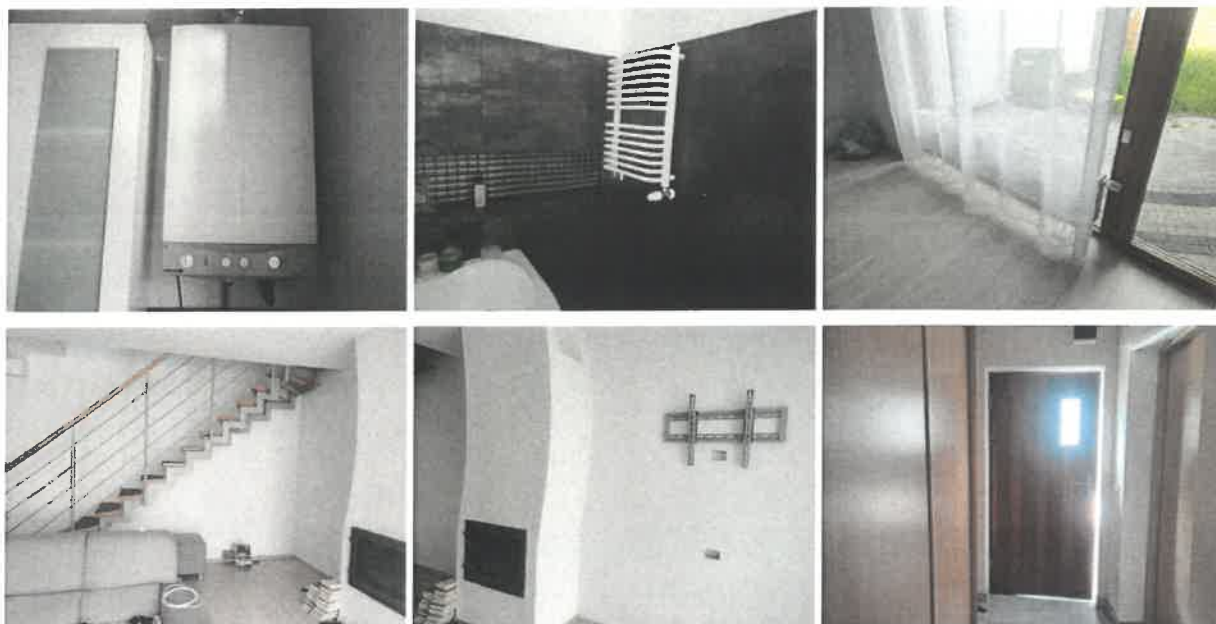
Funkcjonalność lokalu – korzystna:

- lokal posiada oddzielne WC, dwie sypialnie w układzie niezależnym oraz salon z aneksem kuchennym,
- układ pomieszczeń jest korzystny.

Dokumentacja fotograficzna – widok pomieszczeń







7.2. STAN PRAWNY LOKALU

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr PO1P/00212553/4. Z prawem tym związany jest udział wynoszący 7539/14828 cz. w prawie własności gruntu i częściach wspólnych budynku, zapisanych w księdze wieczystej nr PO1P/00209595/6. Ustalenia stanu prawnego dokonano na podstawie badania powyższych ksiąg przeprowadzonego dnia 28 maja 2024 roku.

KW NR PO1P/00212553/4

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Położenie: województwo wielkopolskie, powiat poznański, gmina Dopiewo, Dąbrówka, ul. Jaworowa 14/2.

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny.

Opis lokalu: 4

Kondygnacja: 1

Odrębność: tak

Powierzchnia: 75,39 m².

DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

1. Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Wielkość udziału: 7539/14828

KW: PO1P/00209595/6

Numer udziału: 1

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Szymon Andrzej Kolasiński, syn Antoniego, Marii, PESEL 74071212976

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Wzmianka dot. wpisu ogłoszenia upadłości

1. Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęto egzekucje z nieruchomości w sprawie KM 3285/21 prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Radosława Just.

Osoba fizyczna: Irena Rumińska Hodura, PESEL 67021500443

2. Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: ogłoszono upadłość osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej: Szymona Kolasińskiego

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

1. Hipoteka umowna kaucyjna

Suma: 224570,72 (dwieście dwadzieścia cztery tysiące pięćset siedemdziesiąt 72/100) zł

Wierzyciel hipoteczny: BRE BANK S.A. ODDZIAŁ BANKOWOŚCI DETALICZNEJ W ŁODZI (MULTIBANK), WARSZAWA, KRS 00125452400000

2. Hipoteka umowna

Suma: 600000,00 (sześćset tysięcy) zł

Wierzyciel hipoteczny: Hubert Sommerrey, syn Wiesława, Emilii, PESEL 79051911298

3. Hipoteka umowna

Suma: 700000,00 (siedemset tysięcy) zł

Wierzyciel hipoteczny: Iwona Rumińska Hodura, córka Grzegorza, Mirosławy, PESEL 67021500443

KW PO1P/00209595/6

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Działki ewidencyjne

Położenie: województwo wielkopolskie, powiat poznański, gmina Dopiewo, obręb Dąbrówka.

Nr działki: 5/160

Sposób korzystania: R- grunty orne

Powierzchnia: 279 m²

Budynki:

Położenie: województwo wielkopolskie, powiat poznański, gmina Dopiewo

Nazwa ulicy, nr porządkowy: Jaworowa 14

Liczba kondygnacji: 2,0

Liczba samodzielnych lokali: 2

Powierzchnia użytkowa budynku: 148,28 m²

Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny

Odrębność: nie

Wyodrębniono między innymi lokal nr 2 do KW PO1P/00212553/4

DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

"LINEA" SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, Dąbrówka

Właściciele lokali wyodrębnionych

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

1. Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wpis sposobu zarządu nieruchomością, z której wyodrębniono lokale

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

Brak wpisów.

7.3. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru "DĄBRÓWKA" w gm. Dopiewo, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Dopiewo nr XXX/248/2000 z dnia 27 listopada 2000 roku, przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej (symbol 3MN/MU).

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Oszacowania praw do nieruchomości dokonuje się zgodnie z *Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości*. Przy wycenie nieruchomości określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

Zgodnie z art. 152 ust. 3 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r.* przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane. Art. 153 ust. 1 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami* stanowi, iż podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przy tworzeniu zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych przepis § 5 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochody. Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów najmu lub dzierżawy, których wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów, oraz wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania z udostępnienia nieruchomości.

Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 3. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji lub jako iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji.

Stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemne relacje między dochodami możliwymi do uzyskania z nieruchomości podobnych a cenami transakcyjnymi uzyskanymi za te nieruchomości, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów.

Liczba lat okresu prognozy, o którym mowa w ust. 1, jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie.

Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej.

Stopę dyskontową ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

Przy obliczaniu strumieni dochodów, o których mowa w § 11 i § 12, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu, remoncie obiektu budowlanego lub inne działania wpływające na jej stan techniczno-użytkowy.

Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót lub działań wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót lub działań, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
- 2) znany jest rodzaj i zakres robót, a także innych działań, o których mowa w § 17 ust. 1;
- 3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

2. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Wartość nieruchomości określona *metodą kosztów likwidacji* jest równa kosztowi nabycia gruntu, o którym mowa w § 26 ust. 1, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu oraz powiększonemu o wartość materiałów pozostałych po likwidacji.

Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik, o których mowa w § 25.

Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji.

Zastosowanie metody kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Przy określaniu wartości nieruchomości rolnych i leśnych, w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się *metodę wskaźników szacunkowych gruntów*.

Uwzględniając charakter wycenianego lokalu do określenia jego wartości rynkowej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej:

- na podstawie bazy danych ustalono cechy rynkowe wpływające na ceny transakcyjne nieruchomości,
- określono wpływ poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne nieruchomości,
- dokonano wyboru najbardziej podobnych lokali do nieruchomości wycenianej,
- określono cenę średnią ze zbioru wyselekcjonowanych transakcji,
- określono zakres sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\begin{array}{c} c_{\min}, c_{\max} \\ c_{sr}, c_{sr} \end{array} \right]$$

- określono wartość rynkową lokalu mieszkalnego według formuły:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

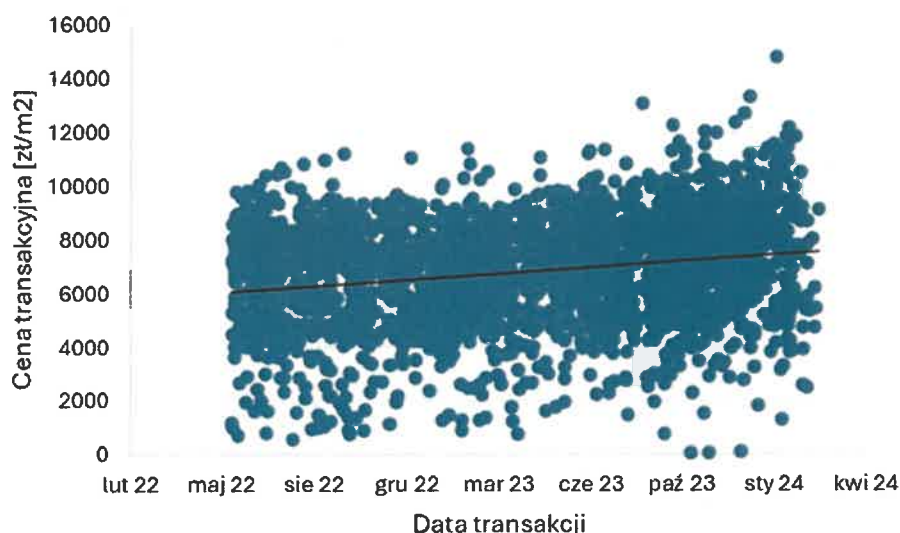
gdzie:

- C_{sr} – średnia cena,
- u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość lokalu mieszkalnego,
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych,
- P – powierzchnia wycenianego lokalu.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego przeprowadzono analizę lokalnego rynku, rozumianego jako wtórny rynek nieruchomości lokalowych położonych na terenie powiatu poznańskiego. Przyjęto jako czasokres analizy dwa lata poprzedzające datę wyceny. Odnotowano blisko 2000 tego typu transakcji. Ceny na badanym rynku w ciągu dwóch ostatnich lat przyjmowały wartości od około 600 zł/m² do około 14 800 zł/m². Zbiór transakcji przedstawiono na wykresie poniżej.

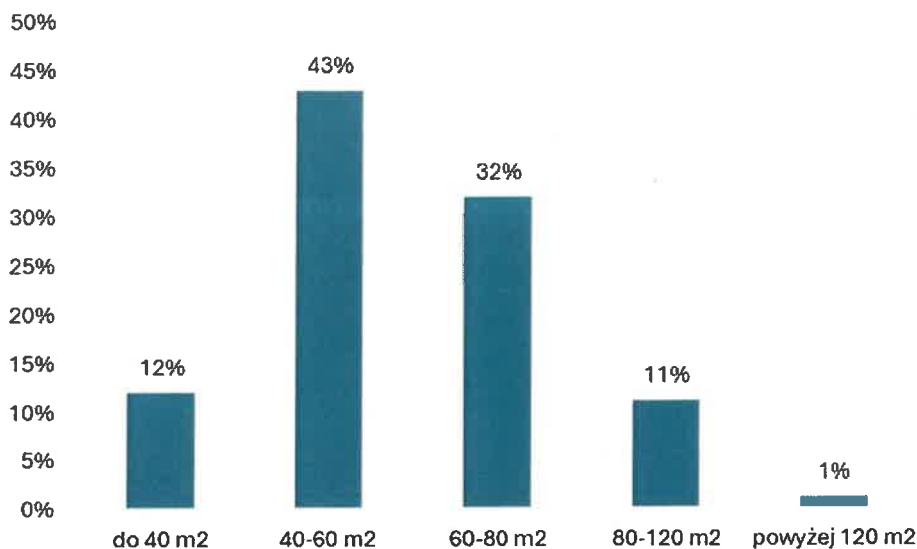
Wykres: Ceny transakcyjne nieruchomości (zł/m²) w przeciągu dwóch lat poprzedzających datę wyceny



W badanym okresie obserwowano wahania poziomu cen nieruchomości, średni trend miesięczny określony dla badanej zbiorowości za pomocą regresji liniowej ukształtował się na poziomie delikatnie rosnącym. Ostatecznie, mając na uwadze wyniki powyższej analizy, charakterystykę rynku lokalnego i aktualną sytuację na rynku nieruchomości, dokonano korekty cen ze względu na wpływ czasu w wysokości +0,8%.

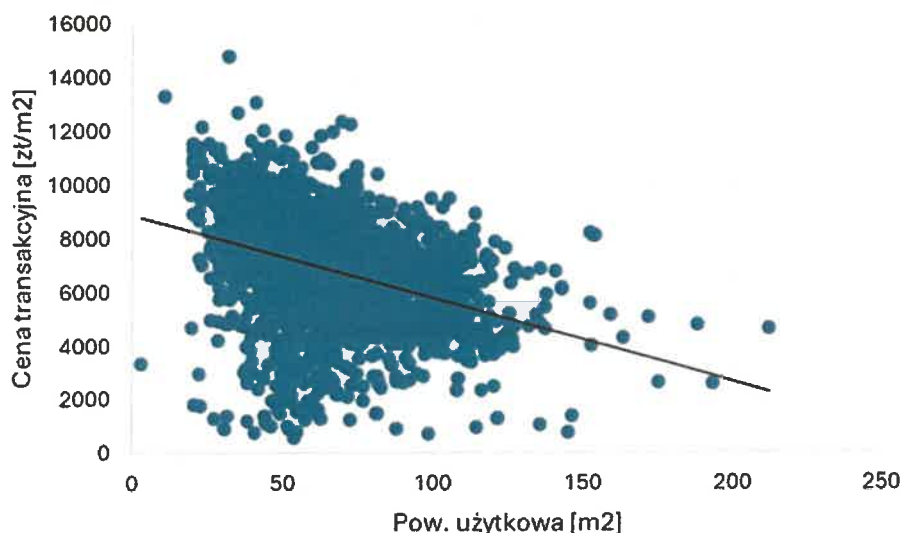
W toku analizy stwierdzono, iż na badanym rynku najczęściej przedmiotem obrotu były lokale mieszkalne mieszczące się w przedziale powierzchni użytkowej od 40 m² do 60 m², stanowiące 43% ogółu transakcji, najrzadziej zaś lokale największe, powyżej 120 m² (1% ogółu transakcji). Opisaną powyżej sytuację przedstawia wykres poniżej.

Wykres: Struktura zbioru pod względem powierzchni



Poniższy wykres przedstawia orientacyjny zakres cen transakcyjnych w pierwotnym zbiorze transakcji. Najwyżej cenione były lokale o mniejszych powierzchniach, najniżej, w przeliczeniu na 1 m², określano ceny dużych lokali. Jest to prostą ilustracją ekonomicznego prawa rzadkości dóbr: im czegoś mniej, tym bardziej jest przez rynek pożądane (a zatem wyżej cenione). Przyjęta w procesie wyceny gradacja jest uzależniona od zróżnicowania powierzchni lokali przyjętych do analizy porównawczej. Generalnie, stopniowanie oceny atrybutu „powierzchnia” musi korespondować z realnymi oczekiwaniami i preferencjami kupujących. W badanym zbiorze współczynnik korelacji Pearsona przyjmuje wartość $-0,32$ co świadczy o średniej zależności liniowej parametrów.

Wykres: Zależność ceny 1m² od powierzchni użytkowej lokalu



W kolejnym etapie analizy postanowiono ograniczyć otrzymany zbiór do nieruchomości spełniających następujące kryteria:

- nieruchomości położone w Dąbrówce oraz miejscowości sąsiedniej – Dopiewcu,
- transakcje zawarte od maja 2023 roku,
- powierzchnia użytkowa od 70 do 80 m²,
- lokale położone w analogicznych budynkach wybudowanych w zbliżonym okresie.

Analizując powyższe transakcje stwierdzono, że ceny wahają się od 7 800 zł do 10 700 zł w przeliczeniu na 1 m² lokalu. Różnice te są spowodowane m.in.:

- lokalizacją i najbliższym otoczeniem,
- standardem wykończenia pomieszczeń,
- funkcjonalnością,

- innymi.

W wyniku badania preferencji strony popytowej rozpatrywanego segmentu rynku nieruchomości stwierdzono, iż najwyższe noty uzyskują lokale mieszkalne o dobrej dostępności komunikacyjnej, wysokim standardzie wykończenia wnętrz, nieuciążliwym sąsiedztwie, o możliwie najlepszym stanie technicznym budynków.

Tabela: Podstawowe statystyki charakteryzujące badaną próbę

Parametr	Wartość parametru
Średnia cena transakcyjna [zł/m ²]	9 018,13
Najwyższa cena transakcyjna [zł/m ²]	10 706,88
Najniższa cena transakcyjna [zł/m ²]	7 783,91
Obszar zmienności [zł/m ²]	2 922,97
Mediana [zł/m ²]	9 037,90
Odchylenie standardowe [zł/m ²]	632,08
Współczynnik zmienności [-]	0,07

Średnia cena 1 m² podobnych lokali mieszkalnych wyniosła 9 018,13 zł/m². Poszczególne jednostki różniły się ceną od średniej ceny o ± 632,08 zł/m². Mediana ukształtowała się na poziomie 9 037,90 zł/m², a jej wartość oznacza, iż większa liczba transakcji ukształtowała się nieco powyżej średniej ceny transakcyjnej. Badana zbiorowość jest względnie jednorodna, na co wskazuje otrzymany współczynnik zmienności (0,07). Świadczy to o dobrym doborze materiału badawczego. Maksymalne i minimalne notowania dzieli przestrzeń 2 922,97 zł/m².

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy preferencji nabywców nieruchomości (wykorzystując do tego celu dane udostępnione przez biura obrotu nieruchomościami) oraz wyników wstępnych badań w postaci wywiadu bezpośredniego. Ostatecznie ustalono, że na wartość lokali mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atrybuty cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

- | | |
|----------------------------|-----|
| 1. Lokalizacja i otoczenie | 25% |
| 2. Standard | 45% |
| 3. Funkcjonalność | 10% |
| 4. Inne | 20% |

Tabela. Opis cech rynkowych

<p>1. Lokalizacja budynku – odległość od centrum Poznania, położenie przy głównych ciągach komunikacyjnych miasta, dostępność komunikacyjna, a także odległość od przystanków autobusowych, hałas komunikacyjny</p>	<p>- korzystna położenie w bliskiej odległości od przystanków komunikacji podmiejskiej, nieznaczny hałas komunikacyjny, estetyczne i interesujące otoczenie budynku, nieuciążliwe sąsiedztwo, duże poczucie bezpieczeństwa, blisko terenów zielonych</p> <p>- przeciętna warunki pośrednie</p> <p>- niekorzystna położenie w dalszej odległości od przystanków komunikacji podmiejskiej, mało interesujące otoczenie budynku, uciążliwe sąsiedztwo, przeciętne poczucie bezpieczeństwa</p>
<p>2. Standard wykończenia pomieszczeń i nowoczesność urządzenia, elementy wykończenia wnętrza (podłogi, ściany i sufity), rozwiązania materiałowe, w tym jakość dobranych materiałów</p>	<p>- b. korzystny pomieszczenia wykończone bardzo dobrej jakości materiałami, atrakcyjna estetyka wnętrza, rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne</p> <p>- korzystny pomieszczenia wykończone dobrej jakości materiałami, przeciętna estetyka wnętrza, rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne</p>

	<p>- przeciętny pomieszczenia wykończone przeciętnej jakości materiałami, estetyka wnętrza oraz rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne na przeciętnym poziomie</p>
<p>3. Funkcjonalność – wielkość i kształt lokalu, wzajemny stosunek powierzchni mieszkalnej do powierzchni komunikacji, układ pomieszczeń</p>	<p>- korzystna lokale o dogodnym (elastycznym) rozkładzie i kształcie pomieszczeń, optymalnie duża powierzchnia części mieszkalnej, oddzielna łazienka z WC</p> <p>- przeciętna lokale o dość dobrym (średnio elastycznym) rozkładzie i kształcie pomieszczeń, dość duża powierzchnia części mieszkalnej</p> <p>- niekorzystna lokale o mało elastycznym rozkładzie i/lub kształcie pomieszczeń, zbyt mała lub zbyt duża powierzchnia części mieszkalnej</p>
<p>4. Inne – inne cechy wpływające na wartość lokalu, w tym możliwość korzystania z ogródka, jego wielkość, miejsca postojowego, obecność dodatkowych pomieszczeń o charakterze gospodarczym, itp.</p>	<p>- korzystne możliwość korzystania z ogródka o ponadprzeciętnej powierzchni, miejsca postojowego, obecność dodatkowych pomieszczeń o charakterze gospodarczym, itp.</p> <p>- przeciętne warunki pośrednie</p> <p>- niekorzystne brak możliwości korzystania z ogródka lub ogródek o znacznie mniejszej powierzchni, miejsca postojowego, obecność dodatkowych pomieszczeń o charakterze gospodarczym, itp.</p>

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Tabela: Baza nieruchomości

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Pow. użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [zł/m ²]	Cena transakcyjna skoryg. [zł/m ²]
1	maj 23	Dąbrówka	Fosowa	75,40	9018,57	9884,35
2	cze 23	Dąbrówka	Olszynowa	72,67	7912,48	8608,78
3	lip 23	Dąbrówka	Piastowska	76,23	8002,10	8642,27
4	lip 23	Dąbrówka	Topolowa	79,78	7207,32	7783,91
5	lip 23	Dąbrówka	Daglezjowa	72,90	7475,99	8074,07
6	sie 23	Dopiewiec	Promyk	74,92	8542,45	9157,51
7	sie 23	Dopiewiec	Jutrzenki	70,91	8320,41	8919,48
8	sie 23	Dopiewiec	Jutrzenki	74,82	8553,86	9169,74
9	wrz 23	Dąbrówka	Daglezjowa	71,89	8485,19	9028,24
10	wrz 23	Dąbrówka	Cisowa	72,60	8402,20	8939,94
11	wrz 23	Dąbrówka	Azaliowa	74,98	7735,40	8230,47
12	wrz 23	Dąbrówka	Topolowa	73,88	8865,73	9433,14
13	wrz 23	Dąbrówka	Różany Zakątek	74,92	8742,66	9302,19
14	wrz 23	Dąbrówka	Dębowa	74,86	8322,20	8854,82
15	paź 23	Dąbrówka	Rycerska	78,20	8567,77	9047,57

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Pow. użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [zł/m ²]	Cena transakcyjna skoryg. [zł/m ²]
16	paź 23	Dąbrówka	Topolowa	79,26	9033,56	9539,44
17	paź 23	Dopiewiec	Gwiazdy Polarnej	70,42	9514,34	10047,14
18	lis 23	Dąbrówka	Oliwna	75,79	8708,27	9126,27
19	lis 23	Dopiewiec	Babie Lato	74,99	8587,81	9000,02
20	lis 23	Dopiewiec	Babie Lato	75,86	8634,33	9048,78
21	lis 23	Dąbrówka	Różany Zakątek	71,99	8737,32	9156,71
22	lis 23	Dopiewiec	Promyk	74,82	8888,00	9314,62
23	gru 23	Dąbrówka	Różany Zakątek	73,95	7978,36	8297,49
24	gru 23	Dąbrówka	Olszynowa	71,73	7793,11	8104,83
25	gru 23	Dąbrówka	Dębowa	73,41	8173,27	8500,20
26	sty 24	Dopiewiec	Przełom	75,37	9367,12	9666,87
27	sty 24	Dąbrówka	Cisowa	72,41	8645,21	8921,86
28	sty 24	Dąbrówka	Bukowa	72,29	10374,88	10706,88

 minimalna cena transakcyjna

 maksymalna cena transakcyjna

Tabela: Opis lokalu o najniższej cenie transakcyjnej

Data transakcji	Lipiec 2023 roku
Lokalizacja	Dąbrówka, ul. Topolowa
Powierzchnia	79,78 m ²
Charakterystyka	Standard – przeciętny, funkcjonalność – przeciętna, inne – korzystne
Cena transakcyjna skorygowana (zł/m ²)	7 783,91

Tabela: Opis lokalu o najwyższej cenie transakcyjnej

Data transakcji	Styczeń 2024 roku
Lokalizacja	Dąbrówka, ul. Bukowa
Powierzchnia	72,29 m ²
Charakterystyka	Standard – b. korzystny, funkcjonalność – przeciętna, inne – korzystne
Cena transakcyjna skorygowana (zł/m ²)	10 706,88

Tabela: Charakterystyka szacowanego lokalu

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1.	Lokalizacja i otoczenie	Dąbrówka, ul. Jaworowa
3.	Standard	Korzystny
4.	Funkcjonalność	Korzystna
5.	Inne	Korzystne

Na podstawie danych zawartych w tabeli baza nieruchomości podobnych, obliczona została średnia ($C_{\text{śr}}$) oraz zakres sumy współczynników korygujących (u_{min} , u_{max}).

Średnia cena transakcyjna [zł/m ²]	9 018,13
Min. cena transakcyjna [zł/m ²]	7 783,91
Max. cena transakcyjna [zł/m ²]	10 706,88
Granica dolna = $C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$	0,863
Grnica górna = $C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$	1,187

Tabela: Zakresy współczynników korygujących

Lp.	Zakresy współczynników			
	Cecha rynkowa	-1	0	1
1.	Lokalizacja i otoczenie	0,216	0,250	0,297
2.	Standard	0,388	0,450	0,534
3.	Funkcjonalność	0,086	0,100	0,119
4.	Inne	0,173	0,200	0,237

Tabela: Określenie sumy współczynników korygujących

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników u _i
1.	Lokalizacja i otoczenie	25%	0,216	-	0,297	0,250
2.	Standard	45%	0,388	-	0,534	0,450
3.	Funkcjonalność	10%	0,086	-	0,119	0,119
4.	Inne	20%	0,173	-	0,237	0,237
SUMA		100%	0,863	-	1,187	1,056

Wartość szacowanego lokalu mieszkalnego obliczono ze wzoru:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

C_{sr} – średnia cena 1 m² (zł),

u_i – wartości współczynników odzwierciedlające ocenę przedmiotowego lokalu mieszkalnego w aspekcie cech rynkowych,

P – powierzchnia wycenianego lokalu mieszkalnego (m²).

$$W_{lm}^2 = 9\,018,13 \text{ zł/m}^2 \times 1,056 = 9\,523,14 \text{ zł/m}^2$$

$$W_N = 9\,523,14 \text{ zł/m}^2 \times 75,39 \text{ m}^2 = 717\,949,52 \text{ zł}$$

$$W_N = 717\,900 \text{ zł (po zaokrągleniu)}$$

Określona wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 2 (lokal mieszkalny) położonej w Dąbrówce przy ul. Jaworowej 14 zapisanej w KW nr PO1P/00212553/4 wraz z przynależnym udziałem wynoszącym 7539/14828 cz. w nieruchomości wspólnej (prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku), zapisanej w KW nr PO1P/00209595/6, wg stanu na dzień wizji lokalnej:

$$W_N = 717\,900 \text{ zł}$$

słownie: siedemset siedemnaście tysięcy dziewięćset złotych



OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość dla wymuszonej sprzedaży - kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w przypadku, gdy sprzedający działa pod przymusem oraz w czasie, który jest zbyt krótkim, dla spełnienia wymogu odpowiedniego eksponowania nieruchomości na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową.

Ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji generują przymus jak najszybszej sprzedaży bez przeprowadzenia koniecznego marketingu i wyeksponowania nieruchomości na rynku, co powoduje nieuzyskanie ceny na poziomie wartości rynkowej nieruchomości.

Rynek w odmienny sposób reaguje na różne nieruchomości w sytuacji wymuszonej. Atrakcyjne grunty komercyjne, zawsze cenione i poszukiwane mogą odnotować spadek zaledwie o kilka procent, ale np. wartość dla wymuszonej sprzedaży dużych

kompleksów przemysłowych może kształtować się na poziomie nawet znacznie poniżej 50%, a w skrajnych przypadkach, przy niekorzystnych lokalizacjach może to być nawet poziom oscylujący wokół 20%.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży szacowanej nieruchomości w opinii autora powinna kształtować się na poziomie 85% wartości rynkowej nieruchomości. Taki poziom odzwierciedla atrakcyjność nieruchomości i koresponduje z rezultatami sprzedaży dokonanych przez komorników i syndyków w analogicznych okolicznościach.

$$W_w = 717\,900 \text{ zł} \times 0,85 = 610\,215 \text{ zł}$$

$$W_w = 610\,200 \text{ zł (po zaokrągleniu)}$$

Przyjęto (po zaokrągleniu) wartość dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości lokalowej nr 2 (lokal mieszkalny) położonej w Dąbrówce przy ul. Jaworowej 14, zapisanej w KW nr PO1P/00212553/4 wraz z przynależnym udziałem wynoszącym 7539/14828 cz. w nieruchomości wspólnej (prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku), zapisanej w KW nr PO1P/00209595/6, wg stanu na dzień wizji lokalnej:

$W_w = 610\,200 \text{ zł}$

Słownie: sześćset dziesięć tysięcy dwieście złotych

Opracowanie:



Poznań, dnia 28 maja 2024 roku

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 2 (lokal mieszkalny) położonej w Dąbrowce przy ul. Jaworowej 14 zapisanej w KW nr PO1P/00212553/4 wraz z przynależnym udziałem wynoszącym 7539/14828 cz. w nieruchomości wspólnej (prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku), zapisanej w KW nr PO1P/00209595/6, wg stanu na dzień wizji lokalnej:

 $W_N = 717\,900 \text{ zł}$

słownie: siedemset siedemnaście tysięcy dziewięćset złotych

- Określona wartość nieruchomości znajduje się w górnym przedziale jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku, co determinuje przede wszystkim standard / stan techniczny lokalu, funkcjonalność i lokalizacja.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3.
- Operat szacunkowy wykonano w trzech jednobrzmiących opracowaniach.
- Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność dostarczonych i pozyskanych dokumentów.
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
- Do obliczeń wykorzystano arkusz kalkulacyjny Excel, ewentualne nieścisłości w obliczeniach wynikają z dokładności zaokrągleń.
- W nawiązaniu do wyroku SN z dnia 5.04.2012r. (sygn. IICSK 369/11) w operacie szacunkowym nie ujawniono danych identyfikujących nieruchomości przyjęte porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy.
- Wykorzystano i uwzględniono w operacie szacunkowym wszystkie udostępnione dokumenty, dokumenty wykorzystane na potrzeby niniejszej opinii stanowią załączniki do niniejszego opracowania.
- Opis i ocena stanu technicznego nie stanowią ekspertyzy technicznej.

13. ZAŁĄCZNIKI

Zał. nr 1. Mapa lokalizacji.

Zał. nr 2. Protokół z badania księgi wieczystej nr PO1P/00212553/4 z dnia 28 maja 2024 roku.

Zał. nr 3. Protokół z badania księgi wieczystej nr PO1P/00209595/6 z dnia 28 maja 2024 roku.

Zał. nr 4. Polisa ubezpieczeniowa.



Mapa lokalizacji lokalu

Miejscowość:	Dąbrówka	Załącznik nr 1 do operatu szacunkowego z dnia 28 maja 2024 roku
Ulica:	Jaworowa	

**PROTOKÓŁ
Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ PO1P/00212553/4
PROWADZONEJ PRZEZ
SĄD REJONOWY POZNAŃ STARE MIASTO
WYDZIAŁ V KSIĄG WIECZYSTYCH**

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Położenie: województwo wielkopolskie, powiat poznański, gmina Dopiewo, Dąbrówka, ul. Jaworowa 14/2.
Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny.
Opis lokalu: 4
Kondygnacja: 1
Odrębność: tak
Powierzchnia: 75,39 m².

DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

1. Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu
Wielkość udziału: 7539/14828
KW: PO1P/00209595/6
Numer udziału: 1

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Szymon Andrzej Kolasiński, syn Antoniego, Marii, PESEL 74071212976

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Wzmianka dot. wpisu ogłoszenia upadłości

1. Rodzaj wpisu: inny wpis
Treść wpisu: wszczęto egzekucje z nieruchomości w sprawie KM 3285/21 prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Radosława Just.
Osoba fizyczna: Irena Rumińska Hodura, PESEL 67021500443

2. Rodzaj wpisu: inny wpis
Treść wpisu: ogłoszono upadłość osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej: Szymona Kolasińskiego

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

1. Hipoteka umowna kaucyjna
Suma: 224570,72 (dwieście dwadzieścia cztery tysiące pięćset siedemdziesiąt 72/100) zł
Wierzyciel hipoteczny: BRE BANK S.A. ODDZIAŁ BANKOWOŚCI DETALICZNEJ W ŁODZI (MULTIBANK),
WARSZAWA, KRS 00125452400000

2. Hipoteka umowna
Suma: 600000,00 (sześćset tysięcy) zł
Wierzyciel hipoteczny: Hubert Sommerrey, syn Wiesława, Emilii, PESEL 79051911298

3. Hipoteka umowna
Suma: 700000,00 (siedemset tysięcy) zł
Wierzyciel hipoteczny: Iwona Rumińska Hodura, córka Grzegorza, Mirosławy, PESEL 67021500443

Data badania:
28 maja 2024 roku

Protokół sporządzono na podstawie wglądu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych poprzez podsystem dostępu ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości.



**PROTOKÓŁ
Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ PO1P/00209595/6
PROWADZONEJ PRZEZ
SĄD REJONOWY POZNAŃ STARE MIASTO
WYDZIAŁ V KSIĄG WIECZYSTYCH**

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Działki ewidencyjne

Położenie: województwo wielkopolskie, powiat poznański, gmina Dopiewo, obręb Dąbrówka.

Nr działki: 5/160

Sposób korzystania: R- grunty orne

Powierzchnia: 279 m²

Budynki:

Położenie: województwo wielkopolskie, powiat poznański, gmina Dopiewo

Nazwa ulicy, nr porządkowy: Jaworowa 14

Liczba kondygnacji: 2,0

Liczba samodzielnych lokali: 2

Powierzchnia użytkowa budynku: 148,28 m²

Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny

Odrębność: nie

Wyodrębniono między innymi lokal nr 2 do KW PO1P/00212553/4

DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

"LINEA" SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, Dąbrówka

Właściciele lokali wyodrębnionych

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

1. Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wpis sposobu zarządu nieruchomością, z której wyodrębniono lokale

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

Brak wpisów.

Data badania:
28 maja 2024 roku

Protokół sporządzono na podstawie wglądu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych poprzez podsystem dostępu ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości.





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1041587549



1 Okres ubezpieczenia: od 04.07.2023 r. do 03.07.2024 r.

2 Ubezpieczający: WERONIKA FILIPIAK NIERUCHOMOŚCI
Adres siedziby: GRAFITOWA 44 m. 1, 60-185 SKÓRZEWO
E-mail: WERONIKA.RYCHLIK2@GMAIL.COM
Telefon: +48792258297
REGON: 360422498

3 Ubezpieczony: WERONIKA FILIPIAK NIERUCHOMOŚCI
Adres siedziby: GRAFITOWA 44 m. 1, 60-185 SKÓRZEWO
E-mail: WERONIKA.RYCHLIK2@GMAIL.COM
Telefon: +48792258297
REGON: 360422498

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 Składka łączna: 166,11 PLN

	Jednorazowo
Termin płatności	14.07.2023
Kwota w PLN	166,11

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
27 1240 6960 3014 0110 2617 0640
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1041587549

7 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

3. * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

4. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

5. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

6. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

8. * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

9. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechny Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1041587549/pc:100000491819500/BE20 PIN: 9495





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
 WERONIKA FILIPIAK NIERUCHOMOŚCI
 E-mail: WERONIKA.RYCHLIK2@GMAIL.COM
 Telefon: +48792258297

Data zawarcia umowy: 30.06.2023 r.

Oświadczamy, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wyliczonej składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.



WERONIKA FILIPIAK NIERUCHOMOŚCI
Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)





CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Estate Solution sp. z o.o.

60-124 Poznań, Dmowskiego 124 / 3

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014928

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 22/08/2023 - 21/08/2024

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

stównie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 680.00 PLN

Lidia Machalska

Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48